



Munich Personal RePEc Archive

Functional changes of the main Warsaw shopping streets

Celińska-Janowicz, Dorota

Uniwersytet Warszawski, Centrum Europejskich Studiów
Regionalnych i Lokalnych (EUROREG)

2014

Online at <https://mpra.ub.uni-muenchen.de/63569/>

MPRA Paper No. 63569, posted 14 Apr 2015 07:18 UTC

Dorota Celińska-Janowicz

Zmiany struktury funkcjonalnej głównych ulic handlowych Warszawy*

Wstęp

Centra miast, a zwłaszcza główne ulice handlowe, stanowią od wieków miejsce koncentracji nie tylko usług miejskich (w tym handlu), ale także ośrodek życia lokalnej społeczności i punkt odniesienia dla kształtowania tożsamości mieszkańców miasta¹. W związku z często zabytkowym charakterem obszarów centralnych miast główne ulice handlowe pełnią też funkcje turystyczne, zaś zlokalizowane przy nich punkty usługowe (zwłaszcza gastronomiczne) w dużej mierze nastawione są na obsługę ruchu turystycznego. Wraz ze wzrostem mobilności przestrzennej ludności w skali globalnej, wzrasta rola ulic handlowych jako celów turystyki zakupowej. Ulice handlowe stanowią nie tylko jeden z głównych elementów krajobrazu handlowego miasta, ale też ważny element jego struktury społeczno-gospodarczej, kształtujący wizerunek całego ośrodka miejskiego.

Wyspecjalizowany charakter sklepów i punktów usługowych w obszarach centralnych miast powoduje, że klientami tych placówek są nie tylko mieszkańcy śródmieść, ale całego miasta, a nawet regionu. Jednocześnie postęp technologiczny i rozwój społeczno-gospodarczy obserwowany w ciągu ostatniego wieku sprawia, że rola i znaczenie ulic handlowych w strukturze funkcjonalnej (a zwłaszcza handlowej) obszarów zurbanizowanych stopniowo maleje. Jedną z głównych przyczyn tych procesów jest postępująca decentralizacja ludności (suburbanizacja) i handlu (podmiejskie centra handlowe)².

* Praca naukowa finansowana ze środków budżetowych na naukę w latach 2010–2013 jako projekt badawczy.

¹ E. Nagy, *Winners and Losers in the Transformation of City Centre Retailing in East Central Europe*, „European Urban and Regional Studies” 2001, nr 8(4), s. 340–348.

² B. J. Frieden, L. B. Sagalyn, *Downtown Malls and the City Agenda*, „Society” 1990, nr 27(5), s. 43–49; C. M. Guy, *The Retail Development Process*, Londyn 1994.

Analizując przekształcenia funkcjonalne ulic handlowych w polskich miastach po 1989 r., należy, oprócz wspomnianych wyżej uwarunkowań i zjawisk, uwzględnić również dziedzictwo 40 lat gospodarki centralnie planowanej. Kluczowe znaczenie ma w tym wypadku brak mechanizmu renty gruntowej oraz odgórne ustalanie programu funkcjonalnego ulic handlowych, które przed 1989 r. stanowiły podstawowe czynniki determinujące strukturę funkcjonalną ulic handlowych w polskich miastach. Ważnym elementem warunkującym strukturę funkcjonalną obszarów centralnych był także stosunkowo wysoki udział funkcji mieszkaniowej w śródmieściach, a jednocześnie niedorozwój sieci usługowej w nowych, peryferyjnie położonych osiedlach mieszkaniowych. Dzięki stosunkowo tanemu transportowi publicznemu zlokalizowane w centrach miast placówki handlowe i usługowe obsługiwały ludność całego obszaru zurbanizowanego nie tylko w zakresie artykułów i usług wyspecjalizowanych, ale także podstawowych. Efektem tego był przede wszystkim mniejszy niż w miastach kapitalistycznych udział sklepów wyspecjalizowanych, większy odsetek sklepów spożywczych oraz sprzedających artykuły pierwszej potrzeby oraz wyższy udział rzemiosła i napraw³.

Wraz z przekształceniami społeczno-gospodarczymi i politycznymi przełomu lat 80. i 90. w polskich miastach uwidoczniły się procesy decentralizacji przestrzennej handlu detalicznego, związane przede wszystkim z budową peryferyjnie zlokalizowanych obiektów wielkopowierzchniowych. W Warszawie, jako największej polskiej aglomeracji, zjawiska te obserwowane były najwcześniej, tzn. już w połowie lat 90. Jednocześnie jednak centrum stolicy pozostało najbardziej cenną przez handel lokalizacją, co znalazło swoje odzwierciedlenie w wysokości czynszów, które w obszarach tych były pod koniec lat 90. około dziesięciokrotnie wyższe niż na obrzeżach miasta⁴. Przywrócenie działania mechanizmu renty gruntowej spowodowało zatem wypieranie w obszarach centralnych miast słabszych ekonomicznie podmiotów przez silniejsze, w dużej mierze z sektora usług finansowych, ale także sklepy sieciowe.

Celem artykułu jest analiza przekształceń funkcjonalnych głównych ulic handlowych Warszawy w latach 1996–2010 pod kątem ich oferty (skierowanej bezpośrednio do przechodniów) w zakresie handlu i usług dla ludności⁵. Podstawą

³ R. Riley, *Central Area Activities in a Post-communist City: Łódź, Poland*, „Urban Studies” 1997, nr 34(3), s. 453–471; Z. Górka, *Krakowska dzielnica staromiejska w dobie społeczno-ekonomicznych przemian na przełomie XX i XXI w.*, Kraków 2004.

⁴ E. Nagy, *op. cit.*

⁵ Choć w klasyfikacjach działalności usługowej (np. World Trade Organization, 1991) handel detaliczny i gastronomia zaliczane są do sektora usług to w niniejszej analizie, aby ułatwić prezentację wyników, działalność handlową oraz gastronomiczną potraktowano jako odrębną w stosunku do działalności usługowej. Tym samym pod pojęciem punktów/działalności/placówek handlowych należy rozumieć różnego typu sklepy, pod pojęciem punktów/działalności/ placówek gastronomicznych

badania były dane dotyczące podmiotów gospodarczych wybranych branż zarejestrowanych przy badanych ulicach. Analizowany okres to czas dynamicznych przekształceń krajobrazu handlowego stolicy, związanych przede wszystkim z modernizacją tego sektora i powstawaniem wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Był to także okres intensywnych przeobrażeń całej struktury funkcjonalnej miasta, jak również znaczących przemian w sferze ekonomicznej i społecznej, związanych z transformacją systemową 1989 r.

Dotychczasowe badania

Badania przekształceń funkcjonalnych ulic handlowych w polskich miastach w okresie ostatnich kilku dekad dotyczyły przede wszystkim zmian dokonujących się w latach 90. w dużych miastach, np. Toruniu⁶, konurbacji górnośląskiej⁷, Łodzi (ulica Piotrkowska)⁸, Wrocławiu (ulica Świdnicka)⁹ czy Krakowie¹⁰. W ostatnich latach analizy tego typu prowadzone były przede wszystkim w kontekście przekształceń funkcjonalnych tradycyjnych form koncentracji handlu – jakimi są ulice handlowe – w okresie dynamicznego rozwoju nowoczesnych centrów handlowych, np. w Warszawie¹¹, Gdyni czy Łodzi¹².

Wyniki wspomnianych badań wskazują wyraźnie na dwa podstawowe kierunki przekształceń funkcjonalnych ulic handlowych polskich miast po 1989 r.: zastępowanie sklepów z artykułami podstawowymi (np. spożywczymi) przez placówki wyspecjalizowane, sklepy sieciowe oraz oferujące dobra wyższego rzędu, jak również przez gastronomię; oraz wypieranie podmiotów z ofertą nastawioną na obsługę lokalnych mieszkańców przez placówki nastawione na obsługę

– restauracje, bary, kawiarnie itp., zaś pod pojęciem usług – pozostałe, niehandlowe i niegastroonomiczne punkty/działalności/placówki usługowe (por. S. Ledwoń, *Wpływ współczesnych obiektów handlowych na strukturę śródmieść*, Gdańsk 2008).

⁶ R. Jaroszevska-Brudnicka, *Struktura usług na Starym Mieście w Toruniu*, [w:] *Współczesne przemiany struktur przestrzennych dużych miast*, red. J. Kaczmarek, Konwersatorium Wiedzy o Mieście, Łódź 1997, s. 105–114.

⁷ F. Kłosowski, *Główne ulice handlowe wybranych miast aglomeracji katowickiej w latach 1991–1995*, [w:] *Współczesne przemiany...*, s. 97–104.

⁸ R. Riley, *op. cit.*

⁹ R. Kozieł, B. Miszewska, *Morfologia i ekstraordynaryjne funkcje ulicy Świdnickiej we Wrocławiu*, [w:] *Współczesne przemiany...*, s. 79–88.

¹⁰ Z. Górka, *op. cit.*

¹¹ M. Smętkowski, *Miasto deweloperów?*, [w:] *Warszawa. Czyje jest miasto?*, red. B. Jałowiecki, E. A. Sekuła, M. Smętkowski, A. Tucholska, Warszawa 2009, s. 8–88.

¹² S. Ledwoń, *op. cit.*

klientów zamożniejszych (towary luksusowe) i turystów¹³. Ponadto w początkowym okresie przekształceń społeczno-gospodarczych związanych z transformacją obserwowano trend do zastępowania placówek usługowych (głównie o charakterze produkcyjnym lub rzemieślniczym) przez placówki handlowe¹⁴, co wynikało w dużej mierze z wcześniejszych niedoborów sieci handlowej oraz względnie niskich kosztów wejścia na rynek w przypadku sklepów. W późniejszym okresie (zwłaszcza w pierwszej dekadzie XXI w.) wzrost wysokości czynszów w najlepszych lokalizacjach centralnych obszarów handlowych polskich miast powodował zastępowanie niezależnych placówek handlowych (sklepów niesieciowych) przez podmioty sieciowe – zarówno usługowe (przede wszystkim z branży usług finansowych), jak i handlowe (sklepy reprezentujące duże międzynarodowe sieci handlowe)¹⁵. W wypadku podmiotów należących do sieci możliwości finansowe (i zdolność do płacenia wysokich stawek czynszu) danego sklepu czy punktu usługowego zależą bowiem nie tylko od poziomu generowanych w danej lokalizacji dochodów, ale od kondycji finansowej całej sieci, będącej często dużą, międzynarodową korporacją o znacznych zasobach finansowych. Ponadto punkty usług finansowych i sklepy sieciowe stanowią dla właścicieli nieruchomości (często wspólnot mieszkaniowych) znacznie bardziej stabilnych finansowo najemców niż niewielkie sklepy niesieciowe. Są one jednocześnie mniej uciążliwe niż np. lokale gastronomiczne¹⁶.

Zakres czasowy i przestrzenny badania

Zakres czasowy przeprowadzonej analizy przekształceń funkcjonalnych głównych ulic handlowych Warszawy obejmował okres od 1996 do 2010 r. Wybór roku początkowego był podyktowany w dużej mierze dostępnością danych, będących podstawą analiz – był to pierwszy rok, w którym w pełnym zakresie zaczął funkcjonować rejestr podmiotów gospodarczych REGON. W badaniu wykorzystano dane pochodzące z trzech momentów czasowych: 1996, 2003 oraz 2010 r.

Zakres przestrzenny badania (rys. 1) obejmował osiem warszawskich ulic pełniących funkcje głównych ulic handlowych miasta:

- Al. Jana Pawła II (między Al. Solidarności i Al. Jerozolimskimi),
- Al. Jerozolimskie (między ul. Nowy Świat i Pl. Zawiszy),

¹³ H. J. Kok, *Restructuring retail property markets in Central Europe: impacts on urban space*, „Journal of Housing Built Environment” 2007, nr 22, s. 107–126; E. Nagy, *op. cit.*

¹⁴ M. Tkocz, E. Duś, *Tendencje zmian w użytkowaniu fragmentu centrum Katowic w latach 1984–1995*, [w:] *Współczesne przemiany...*, s. 115–122; F. Kłosowski, *op. cit.*

¹⁵ E. Nagy, *op. cit.*

¹⁶ M. Smętowski, *op. cit.*



Rys. 1. Zakres przestrzenny badania (fragment centrum Warszawy z przebiegiem badanych ulic handlowych zaznaczonym linią przerywaną)

Źródło: Opracowanie własne.

- ul. Chmielną (między ul. Nowy Świat i ul. Marszałkowską),
- ul. Kruczą (między ul. Bracką i ul. Mokotowską),
- ul. Marszałkowską (między Al. Solidarności i Pl. Konstytucji włącznie),
- ul. Mokotowską (między Pl. Trzech Krzyży i Al. Armii Ludowej),
- ul. Nowy Świat (między ul. Świętokrzyską i Pl. Trzech Krzyży włącznie),
- ul. Targową (między ul. Ratuszową i Al. Zieleniecką).

Ulice te wytypowano na podstawie wyników wcześniejszych badań – zarówno o charakterze naukowym¹⁷, jak i branżowym¹⁸. Określony w ten sposób zakres

¹⁷ S. Kurowski, *Warszawa na tle stolic Europy*, Lublin 1987; M. Smękowski, *op. cit.*; T. Kaczmarek, *Struktura przestrzenna handlu detalicznego*, Poznań 2010.

¹⁸ Cushman & Wakefield, *Analiza rynku nieruchomości handlowych w Warszawie ze szczegól-*

przestrzenny analiz obejmował główne ulice handlowe Warszawy, będące obszarami koncentracji działalności handlowej i usługowej, które cechowała prestiżowość, wysoka atrakcyjność związana z dużą liczbą przechodniów, dobra widoczność wystaw i dogodny dostęp dla klientów, a niekiedy także zamknięcie dla ruchu ulicznego (ang. *pedestrianisation*)¹⁹.

Ponieważ celem badania było określenie przekształceń funkcjonalnych ulic handlowych w stosunkowo długiej perspektywie czasowej (1996–2010), przyjęto liberalne podejście w określaniu szczegółowego zakresu przestrzennego badania. Celowo także włączono do analiz ul. Targową, która w innych opracowaniach nie była określana mianem ulicy handlowej. Dzięki temu możliwe było bowiem prześledzenie przekształceń funkcjonalnych ulic handlowych także po praskiej stronie miasta, gdzie funkcje tych ulic są w znacznie większym stopniu związane z obsługą rynku lokalnego.

Podstawowym kryterium włączania poszczególnych podmiotów gospodarczych do badania była lokalizacja pod określonym adresem, przy czym analizami objęto nie tylko podmioty zarejestrowane pod adresem posiadającym w nazwie jedną z badanych ulic handlowych (i numer budynku mieszczący się w zakresie przestrzennym badania). Analizie poddano także podmioty zlokalizowane w budynkach posiadających witryny od strony jednej z badanych ulic handlowych, choć formalnie zarejestrowane pod adresami nieposiadającymi w nazwie żadnej z badanych ulic (zazwyczaj były to adresy ulic stanowiących przecznice badanych ulic). Dlatego też w analizach, wymiennie z określeniem „ulica handlowa”, stosowany jest termin „ciąg uliczny”.

Chociaż wszystkie osiem badanych ciągów ulicznych zaliczono do tej samej kategorii głównych ulic handlowych miasta, to jednak każdy z nich charakteryzuje się własną specyfiką i pełni nieco inną rolę w krajobrazie handlowym Warszawy. Także przekształcenia, którym podlegały te ulice (nie tylko funkcjonalne, ale także urbanistyczne), miały odmienny przebieg. Al. Jana Pawła II miała na analizowanym odcinku (między Al. Solidarności i Al. Jerozolimskimi) długość 1,66 km. Pod względem intensywności zabudowy cechowała się raczej niskimi wartościami (0,871 km pierzei/km długości ulicy w 2010 r.). Jednocześnie ulica ta odnotowała najwyższy bezwzględny przyrost długości pierzei w okresie 1996–2010, zaś szczególnie wyraźnie proces ten przebiegał w latach 1996–2003 (0,765 km).

nym uwzględnieniem dzielnicy Śródmieście, Urząd Miasta Stołecznego Warszawy, Biuro Polityki Lokalowej, 2007; *Główne ulice handlowe – Lipiec 2010*, Jones Lang LaSalle, 2010; *Main Streets Across The World*, Cushman & Wakefield (raporty z lat 2004–2011); Cushman & Wakefield, *Analiza czynszów za lokale użytkowe usytuowane na terenie dzielnicy Śródmieście m.st. Warszawy*, M.St. Warszawa Dzielnica Śródmieście 2011.

¹⁹ M. Smętowski, *op. cit.*

Wskazuje to na wyjątkowo intensywny rozwój urbanistyczny tego ciągu ulicznego, który wcześniej był stosunkowo słabo zabudowany. Al. Jana Pawła II znajduje się w tej części centrum Warszawy, która po 1989 r. ulegała bardzo daleko idącym przekształceniom, związanym przede wszystkim z powstawaniem przestrzeni zarządzania (siedziby firm lokalizowane w nowo budowanych biurowcach) oraz spadkiem znaczenia funkcji przemysłowej²⁰. Oprócz sklepów i punktów usługowych w parterach budynków przy Al. Jana Pawła II (na analizowanym odcinku) zlokalizowane były także większe obiekty handlowe, zarówno o charakterze tradycyjnym (zabytkowe hale targowe – Hale Mirowskie), jak i nowoczesnym (otwarte w 2007 r. najnowocześniejsze warszawskie centrum handlowe IV generacji Złote Tarasy, zlokalizowane na południowym krańcu ulicy, o łącznej powierzchni wynajmu 66 tys. m²).

Południowy kraniec Al. Jana Pawła II przylega do drugiej z analizowanych ulic – Al. Jerozolimskich. Ten ciąg uliczny (o długości 2,28 km długości na odcinku objętym badaniem) cechował się jeszcze niższą intensywnością zabudowy (0,674 km pierzei/1 km ulicy). Niska średnia intensywność zabudowy w wypadku Al. Jerozolimskich wynikała z faktu występowania po północnej stronie ulicy rozległych niezabudowanych terenów, głównie kolejowych. Choć analiza przekształceń funkcjonalnych ulic handlowych obejmowała okres 1996–2010, należy wspomnieć o zakończonej w listopadzie 2011 r. inwestycji na rogu ul. Brackiej i Al. Jerozolimskich – domu handlowym Wolf Bracka i zlokalizowanym w nim luksusowym domu mody vitkAc. W obiekcie tym swoje butikie (w większości pierwsze i jedyne w Polsce) otworzyły liczne luksusowe marki odzieżowe, obuwnicze i oferujące akcesoria konfekcyjne. Z listy 100 najbardziej luksusowych marek opracowanej przez firmę Jones Lang La Salle²¹ w Warszawie swoje butikie miało na jesieni 2011 r. 30 marek, z czego aż 22 w domu handlowym Wolf Bracka.

Kolejną ulicą poddaną analizie była ul. Chmielna, która na badanym odcinku miała zaledwie 543 m długości, a jednocześnie cechowała się wysokim i stałym wskaźnikiem intensywności zabudowy (1,06 km pierzei/1 km ulicy). Ulica ta jeszcze przed 1989 r. była miejscem koncentracji sklepów i punktów usługowych (także nielicznych placówek prywatnych). Od początku lat 90. ul. Chmielna jest zamknięta dla ruchu kołowego (z wyjątkiem pojazdów zaopatrzenia i mieszkańców). Zlokalizowany na jej zachodnim krańcu Pasaż Stefana Wiecheckiego „Wiecha” został w 2006 r. wyremontowany, zaś dwa lata później odnowiono niewielki

²⁰ P. Śleszyński, *Delimitacja centrum Warszawy – problemy badawcze*, [w:] *Warszawa jako przedmiot badań w geografii społeczno-ekonomicznej*, red. G. Węclawowicz, Warszawa 2002, s. 65–102; idem, *Kształtowanie się zachodniej części centrum Warszawy*, Warszawa 2004, s. 331.

²¹ *Glitter and glamour shining brightly*, Jones Lang LaSalle, 2011.

plac sąsiadujący z Pasażem. Na zachodnim krańcu ulicy (przy ul. Marszałkowskiej) zlokalizowane były dwa domy towarowe Wars i Sawa (będące częścią tzw. Ściany Wschodniej, wybudowanej w latach 1962–1969). We wrześniu 2011 r. na rogu ul. Chmielnej i Brackiej otworzono natomiast Dom Handlowy Braci Jabłkowskich. Obiekt ten, choć nazwany domem handlowym, mieścił w sobie głównie powierzchnie biurowe i jedynie na parterze znajdowała się jedna placówka usługowa.

W kierunku południowym od ul. Chmielnej odchodziła kolejna z badanych ulic – Krucza, która po wojnie została odbudowana jako miejsce koncentracji funkcji administracyjnych („maszyna do urzędowania”)²². W późniejszym okresie ulica stopniowo odzyskiwała swoje przedwojenne funkcje handlowe. Ulica (o długości zaledwie 1,07 km) charakteryzowała się w 2010 r. najwyższym wśród wszystkich analizowanych ciągów ulicznych wskaźnikiem intensywności zabudowy (1,129 km pierzei/1 km ulicy). Wysoka wartość tego wskaźnika utrzymywała się ponadto przez cały badany okres. Na rogu ul. Kruczej i Al. Jerozolimskich znajdował się Centralny Dom Towarowy Smyk (otwarty w 1952 r.) oferujący głównie artykuły dla dzieci.

Najdłuższy badany ciąg uliczny – ul. Marszałkowska (3,69 km) jeszcze przed II wojną światową stanowiła jedną z najbardziej reprezentacyjnych ulic miasta, zaś przedwojenne tradycje handlowe były kontynuowane także w okresie powojennym, kiedy to od 1945 r. w budynkach tzw. parterowej Marszałkowskiej powstawały pierwsze sklepy i punkty usługowe. Po II wojnie światowej ul. Marszałkowska była miejscem lokalizacji obiektów reprezentacyjnych (z Pałacem Kultury i Nauki na czele) i sztandarowych inwestycji Polski Ludowej (np. Marszałkowska Dzielnica Mieszkaniowa przy Pl. Konstytucji czy Ściana Wschodnia naprzeciwko PKiN). Uznawana za główną ulicę miasta zdominowana była jednak przez funkcje komunikacyjne, przede wszystkim z uwagi na znaczną szerokość jezdni. W okresie objętym badaniem ulica ta cechowała się przeciętnym, a jednocześnie rosnącym poziomem intensywności zabudowy: od 0,895 km pierzei/1 km ulicy w 1996 r. do 0,954 w 2010 r. Przy ul. Marszałkowskiej, oprócz niewielkich sklepów i punktów usługowych, pomiędzy ul. Świętokrzyską i Al. Jerozolimskimi zlokalizowane były domy towarowe: Wars, Sawa i Junior. Na przyległym do ulicy Pl. Defilad w latach 1999–2009 funkcjonowały natomiast Kupieckie Domy Towarowe, a wcześniej – targowisko (bazar). Na początku XXI w. ul. Marszałkowska została poddana remontowi, który obejmował między innymi wymianę nawierzchni chodników.

²² D. Jędrzejczyk, *Ulice Warszawy w świadomości jej mieszkańców*, [w:] *Współczesne przemiany...*, s. 59.

Kolejna z badanych ulic to ul. Mokotowska (1,23 km długości i wskaźnik intensywności zabudowy w 2010 r. na poziomie 0,951) o stosunkowo dobrze zachowanej przedwojennej zabudowie w postaci kilkupiętrowych kamienic. W ciągu kilku ostatnich lat ul. Mokotowska stała się miejscem lokalizacji coraz większej liczby autorskich butików polskich projektantów mody²³ oraz innych wyspecjalizowanych sklepów, oferujących odzież i dodatki skierowane do bardziej wymagających klientów.

Przedłużenie ul. Mokotowskiej w kierunku północnym to ul. Nowy Świat, o długości 930 m. Cechował ją dość wysoki wskaźnik intensywności zabudowy, który ponadto w badanym okresie nieznacznie wzrósł (z 1,027 km pierzei/1 km ulicy w 1996 r. do 1,088 w 2010 r.). W latach 1995–1996 ulica ta została poddana rozległemu remontowi. Oprócz prac związanych z modernizacją nawierzchni i poszerzeniem przestrzeni pieszej, na Nowym Świecie wprowadzono ograniczenia w ruchu samochodowym. W dni robocze wjazd dozwolony był jedynie dla autobusów miejskich i turystycznych, taksówek oraz zaopatrzenia i mieszkańców, zaś w okresie letnim w dni świąteczne (soboty, niedziele, święta państwowe) ulica była całkowicie zamykana dla ruchu kołowego. Nowy Świat to jedna z najbardziej (obok Krakowskiego Przedmieścia) reprezentacyjnych ulic stolicy, część Traktu Królewskiego, bardzo popularna wśród turystów. Ulica była cyklicznie dekorowana przez władze miejskie (z okazji Świąt Bożego Narodzenia, Święta Niepodległości itp.), jak również była miejscem wydarzeń o charakterze kulturalnym i rozrywkowym (np. pokazy mody, koncerty). Ul. Nowy Świat od południa zamykał Pl. Trzech Krzyży, który do momentu otwarcia domu handlowego Wolf Bracka był w stolicy miejscem największej koncentracji luksusowych marek z branży modowej.

Ostatnia z badanych ulic – ul. Targowa (1,58 km) jako jedyna w analizowanym zbiorze zlokalizowana była po prawej stronie Wisły. Wskaźnik intensywności zabudowy przyjmował w tym wypadku wartości nieco wyższe niż średnia dla całego zbioru ulic. Bezpośrednio przy ul. Targowej zlokalizowane było stałe targowisko – Bazar Różyckiego, zaś w kwietniu 2002 r. przy północnym krańcu ulicy zostało uruchomione centrum handlowo-usługowe Centrum Wileńska (powierzchnia najmu brutto 63 tys. m²), zintegrowane z dworcem kolejowym obsługującym pociągi podmiejskie.

²³ Wśród nich m.in. butiki Ani Kuczyńskiej, Macieja Zienia oraz sklepy Fumo, Lilou, WN, XXIV, MO'52, FrankA.

Źródła danych

Najbardziej wiarygodnym i kompletnym źródłem danych dla określenia struktury funkcjonalnej ulic handlowych (a zarazem ich przekształceń) jest inwentaryzacja terenowa, umożliwiająca zebranie informacji o podmiotach faktycznie zlokalizowanych pod danym adresem, a ponadto posiadających witrynę i wejście do sklepu (punktu usługowego) od strony danej ulicy. W Warszawie dane takie nie są zbierane przez żadną jednostkę administracji publicznej. Na potrzeby niniejszego badania wykorzystano zatem dane oficjalnych rejestrów podmiotów gospodarczych, odpowiednio je modyfikując i uzupełniając tak, że w efekcie otrzymano bazę podmiotów prowadzących działalność gospodarczą w wybranych sekcjach PKD (handel detaliczny, usługi dla ludności i gastronomia), zlokalizowanych przy badanych ciągach ulicznych.

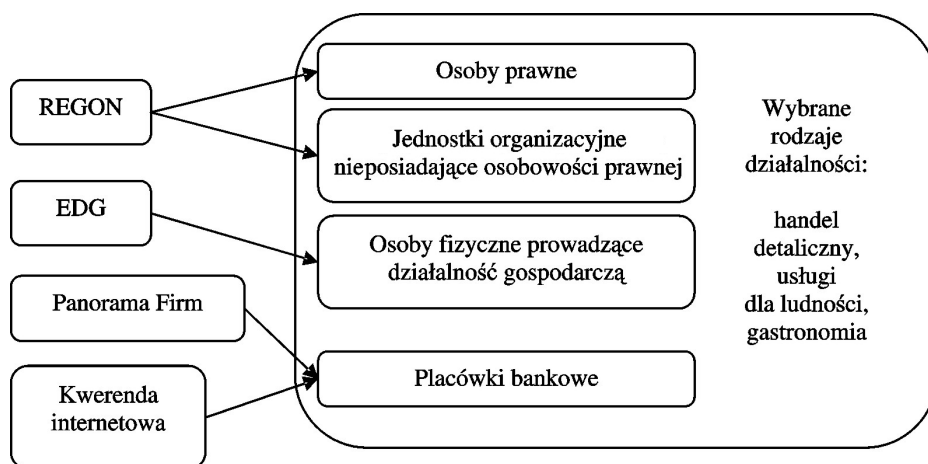
Podstawowym źródłem danych były dwa rejestry podmiotów gospodarczych: REGON, prowadzony przez Główny Urząd Statystyczny, oraz Ewidencja Działalności Gospodarczej (EDG), prowadzona przez Urząd Miasta st. Warszawy. W obu bazach gromadzone są podstawowe informacje o podmiotach gospodarczych, w tym – kluczowe dla niniejszego badania – informacje o adresie siedziby bądź miejsca wykonywania działalności oraz rodzaju przeważającej działalności gospodarczej. Z pierwszej z baz (REGON) pozyskano dane dotyczące osób prawnych i jednostek organizacyjnych nieposiadających osobowości prawnej, zaś z drugiej (EDG) – dotyczące osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Postępowanie takie wynikało przede wszystkim z faktu częstej rejestracji w bazie REGON osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą według miejsca ich zamieszkania, a nie faktycznego miejsca prowadzenia działalności gospodarczej²⁴. Tymczasem w bazie EDG, oprócz adresu siedziby, znajdują się także informacje o adresach wszystkich miejsc wykonywania działalności gospodarczej przez dany podmiot.

Bazy REGON i EDG zawierają informacje o wszystkich podmiotach zarejestrowanych pod danym adresem – zarówno siedziby, jak i faktycznego miejsca wykonywania działalności. Oprócz podmiotów prowadzących działalność w lokalach usługowych na parterach poszczególnych budynków, w bazie, znajdują się także podmioty, które mają swoje siedziby i/lub miejsca wykonywania działalności także na wyższych piętrach (w lokalach mieszkalnych), jak również podmioty wykonujące działalność usługową u klienta, zarejestrowane pod adresem zamieszkania osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą. W wyjściowej

²⁴ W. Kamińska, *Pozarolnicza indywidualna działalność gospodarcza w Polsce w latach 1988–2003*, „Prace Geograficzne” 2006, nr 203; P. Śleszyński, *Studium szacunku liczby i rozmieszczenia pracujących w Krakowie*, „Biuletyn KPZK PAN” 2010, nr 243.

bazie danych figurowały zatem także podmioty, które nie kształtowały struktury funkcjonalnej ulic handlowych pod kątem ich oferty dla przechodniów, będącej przedmiotem niniejszego badania. Dlatego też, przed rozpoczęciem analiz, z bazy usunięto podmioty gospodarcze, w których adresie siedziby i/lub wykonywania działalności gospodarczej podany był numer mieszkania. Zakres analiz ograniczono zatem, na ile było to możliwe, do podmiotów prowadzących działalność gospodarczą przy danym ciągu ulicznym w lokalu znajdującym się na parterze budynku, widocznym bezpośrednio od strony ulicy.

Teoretycznie w rejestrze REGON figurują, oprócz jednostek podstawowych, także jednostki lokalne (zakłady, oddziały, filie itp.). W uzyskanej z GUS bazy REGON nie znajdowały się jednak dane dotyczące placówek bankowych, których znaczna liczba zlokalizowana jest przy badanych ulicach handlowych. W związku z tym zdecydowano się (w przypadku tej kategorii placówek usługowych) na uzupełnienie danych baz REGON i EDG o informacje o oddziałach bankowych zlokalizowanych przy badanych ulicach handlowych. Wykorzystano w tym celu publikację Panorama Firm (wydania 1996/1997, 2003 oraz 2010) oraz przeprowadzono inwentaryzację warszawskich placówek bankowych na podstawie źródeł internetowych (dane zebrane w styczniu 2009 r. ze stron internetowych wszystkich banków posiadających w Polsce swoje oddziały²⁵). Uzyskanymi w ten sposób danymi uzupełniono bazę opracowaną w oparciu o rejestry REGON i EDG (rys. 2).



Rys. 2. Źródła danych wykorzystane w badaniu

Źródło: Opracowanie własne.

²⁵ Na podstawie wykazu Komisji Nadzoru Finansowego.

Korzystając z danych zawartych w oficjalnych rejestrach podmiotów gospodarczych (REGON, EDG), należy pamiętać o zasadach tworzenia i prowadzenia tego typu baz, które to zasady mogą w znaczący sposób warunkować wiarygodność gromadzonych danych. Czynniki wpływającymi negatywnie na tę wiarygodność są przede wszystkim²⁶:

- niepełna aktualność baz wynikająca z niezgłaszania faktu likwidacji prowadzonej działalności gospodarczej (brak konsekwencji prawnych lub finansowych takiego zaniechania);

- niespójność definicji i nazewnictwa, zwłaszcza w odniesieniu do niescentralizowanej (do 2011 r.) bazy EDG;

- zbyt szeroki, w stosunku do rzeczywistości prowadzonej działalności, zakres dziedzinowy rodzajów wykonywanej działalności gospodarczej podawany podczas rejestracji (w celu ułatwienia ewentualnej późniejszej zmiany profilu firmy);

- brak w rejestrach niektórych kategorii placówek usługowych i handlowych, przede wszystkim o charakterze sieciowym (np. oddziały banków);

- zmiany prawa dotyczącego zakładania i rejestracji działalności gospodarczej, np. w 2009 r. w wyniku zmiany definicji osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą (art. 42 ust. 2 ustawy o statystyce publicznej) do rejestru REGON zostały wpisane także osoby fizyczne będące współnikami w spółkach cywilnych.

Pierwszy z wymienionych czynników powoduje przeszacowanie liczby podmiotów zarejestrowanych w bazie REGON i EDG. Porównanie danych bazy REGON oraz danych urzędów skarbowych wskazuje, iż znaczące rozmiary przeszacowanie to osiągnęło dopiero pod koniec lat 90. W 1995 r. stosunek liczby podmiotów w bazie REGON i w bazach urzędów skarbowych wynosił 94:100, zaś w 2003 r. już 118:100²⁷. Podobnego przeszacowania można spodziewać się w przypadku bazy EDG. Potwierdzają to subiektywne szacunki pracowników Wydziału Handlu i Przedsiębiorczości Biura Działalności Gospodarczej i Zezwoleń m.st. Warszawy wskazujące, iż około 20% zarejestrowanych w bazie podmiotów zostało zlikwidowanych.

Jednocześnie należy podkreślić, iż na poziom przeszacowania (w niniejszym badaniu – dla danych z 2010 r.) niewątpliwie wpływ miały dwa czynniki o charakterze formalno-prawnym. Po pierwsze, w 2005 r. ze stołecznej bazy EDG wykreślono część rekordów (przede wszystkim zdublowanych lub w jakikolwiek

²⁶ W. Kamińska, *op. cit.*; A. Raczyk, *Metody badania przedsiębiorczości oparte na rejestrze podmiotów gospodarki narodowej*, [w:] *Rola przedsiębiorczości w kształtowaniu społeczeństwa informacyjnego*, red. T. Ziolo, T. Rachwał, „Przedsiębiorczość – Edukacja” 2009, nr 5, s. 133–146; P. Śleszyński, *op. cit.*

²⁷ W. Kamińska, *op. cit.*

inny sposób ewidentnie nieprawidłowych) przy okazji scalania baz dzielnicowych w jedną bazę ogólnomiejską. Po drugie, w latach 2008–2009 podmioty zarejestrowane w bazach REGON i EDG musiały przejść procedurę przeklasyfikowania rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej z systemu PKD 2004 na PKD 2007²⁸. Przy tej okazji dokonano aktualizacji obu rejestrów (przede wszystkim REGON), także poprzez wykreślenie znacznej części podmiotów zlikwidowanych. Ponadto od 31 marca 2009 r. wprowadzono uproszczoną procedurę administracyjną związaną z likwidacją działalności gospodarczej (tzw. jedno okienko)²⁹, która umożliwia wyrejestrowanie podmiotu gospodarczego ze wszystkich rejestrów i wykazów w ramach jednej procedury (jednej wizyty w urzędzie)³⁰. Na potencjalny wpływ zmiany przepisów wskazują zarówno dane dla całej bazy REGON (znaczny wzrost w 2009 r. liczby podmiotów wykreślonych z bazy REGON), jak i dane wykorzystywane w niniejszym badaniu – spadek liczby podmiotów między 2003 a 2010 r. przy jednocześnie dynamicznym jej wzroście między 1996 a 2003 r. (dla danych z bazy EDG i bazy REGON). Z drugiej strony, z uwagi na występujące pod koniec pierwszej dekady XXI w. spowolnienie gospodarcze nie jest możliwe oszacowanie, w jakim stopniu zmiany liczby podmiotów gospodarczych w tym okresie były wynikiem rzeczywistego osłabienia dynamiki przedsiębiorczości, a w jakim zmian w procedurach administracyjnych.

Opisane niedoskonałości wyjściowej bazy danych nie obniżają w znaczącym stopniu jakości wyników przeprowadzonych analiz, które miały przede wszystkim charakter porównawczy (porównanie poszczególnych ulic między sobą) i koncentrowały się w głównej mierze na analizie stanu i dynamiki struktury branżowej poszczególnych ulic handlowych. Można bowiem przyjąć, że występujące w bazach danych zafałszowania w równej mierze dotyczyły podmiotów wszystkich analizowanych branż, które cechowały się podobnym charakterem prowadzonej działalności gospodarczej (dominacja niewielkich podmiotów, w tym osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą, usługi o charakterze konsumpcyjnym obsługujące rozproszony przestrzennie popyt).

Wynik badania – główne kierunki przekształceń funkcjonalnych badanych ulic handlowych

Na podstawie opisanych powyżej procedur uzyskano bazę podmiotów gospodarczych zlokalizowanych przy badanych ulicach handlowych i prowadzących

²⁸ Rozporządzenie Rady Ministrów z 24 grudnia 2007, Dz. U. 2007, nr 251, poz. 1885.

²⁹ Ustawą z 19 grudnia 2008 r. o zmianie ustawy o swobodzie działalności gospodarczej oraz o zmianie niektórych innych ustaw, Dz. U. 2009, nr 18, poz. 97.

³⁰ Procedura dotyczy osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą.

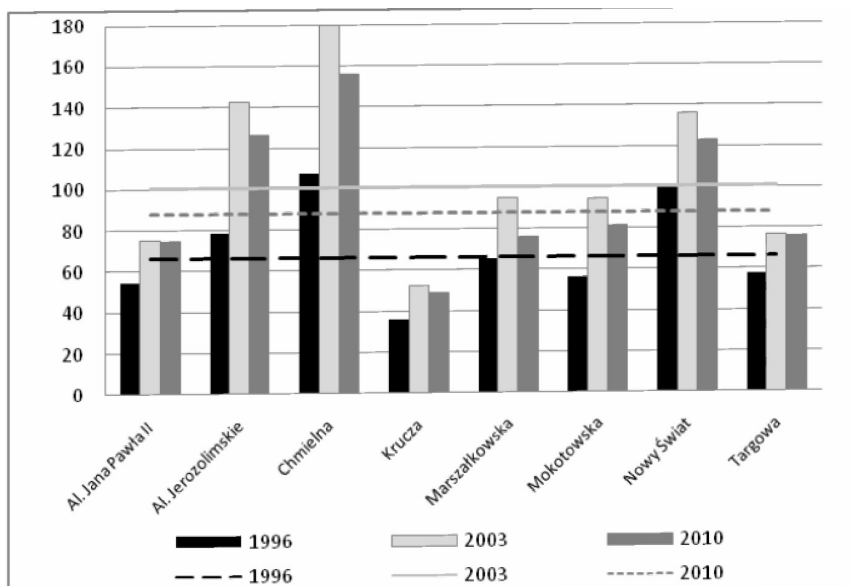
działalność gospodarczą w wybranych branżach (handel detaliczny, usługi dla ludności, gastronomia). Przy wszystkich badanych ulicach w 1996 r. zarejestrowane były 1472 podmioty gospodarcze, w 2003 r. – 2368, zaś w 2010 r. – 2110 (średnio dla całego okresu – 1983). Widać zatem wyraźnie, że w pierwszym okresie badawczym (1996–2003) liczba podmiotów gospodarczych wzrosła o ponad 60%, zaś w drugim – zmalała o 11%. W efekcie, między 1996 r. a 2010 r. odnotowano wzrost o 43% (rys. 3). Taki obraz sytuacji może wskazywać na niezwykle dynamiczny rozwój przedsiębiorczości w pierwszym okresie badania, a następnie wyraźne osłabienie tej dynamiki, skutkujące zmniejszeniem się liczby podmiotów gospodarczych. Należy jednak pamiętać o zniekształceniach baz danych rejestrów REGON i EDG wynikających z faktu niewyrejestrowania likwidowanych podmiotów gospodarczych, jak również o możliwym wpływie prowadzonych w latach 2008–2009 aktualizacji obu rejestrów oraz wprowadzonej w 2009 r. uproszczonej procedury wyrejestrowywania działalności gospodarczej.

W celu porównania liczby podmiotów gospodarczych pomiędzy poszczególnymi ulicami handlowymi zdecydowano się na wyeliminowanie wpływu długości ulicy i jej rozwoju urbanistycznego na wartość tego wskaźnika. Liczbę podmiotów gospodarczych zarejestrowanych przy danym ciągu ulicznym odniesiono zatem do długości pierzei ulicy (w km). Uzyskano w ten sposób wskaźnik liczby podmiotów gospodarczych przypadających na 1 km pierzei (zabudowy wzdłuż ulicy), który na potrzeby niniejszego badania określono mianem współczynnika intensywności działalności gospodarczej³¹.

Wśród badanych ciągów ulicznych największą intensywnością działalności gospodarczej na 1 km pierzei cechowały się przede wszystkim dwie najbardziej znane warszawskie ulice handlowe: ul. Chmielna i ul. Nowy Świat, a także Al. Jerozolimskie (rys. 3). W przypadku ul. Chmielnej – o najdłuższych tradycjach handlowych – wartość wskaźnika liczby podmiotów/1 km pierzei była niemal dwukrotnie wyższa od średniej dla całego zbioru badanych ulic. Wyraźnie najmniejszą intensywnością działalności gospodarczej charakteryzowała się natomiast ul. Krucza (przy której rozwinięta była też funkcja administracyjna), a także Al. Jana Pawła II (z dużym udziałem funkcji biurowych) i ul. Targowa (gdzie stosunkowo duży udział miała funkcja mieszkaniowa).

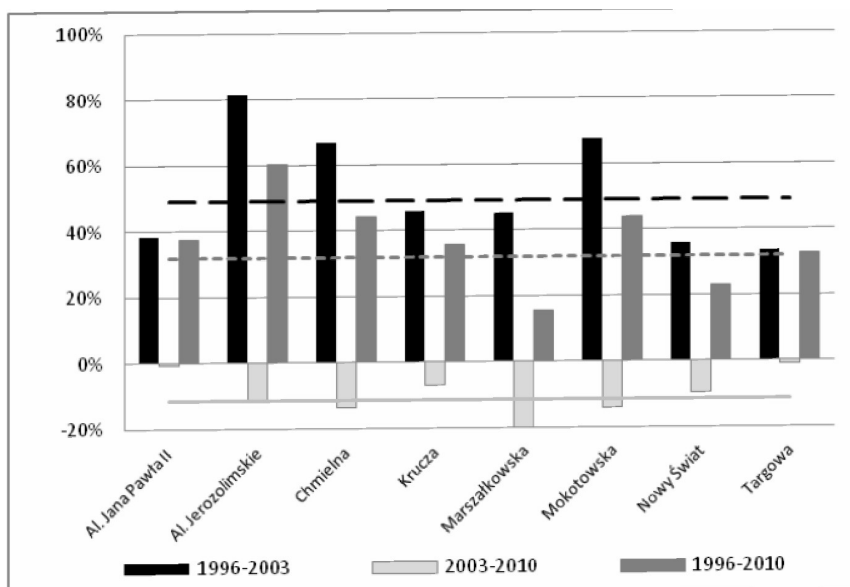
Analizując dynamikę intensywności działalności gospodarczej, widać wyraźnie, że zmiany tego wskaźnika dla poszczególnych ulic odzwierciedlają opisany wcześniej ogólny kierunek zmian bezwzględnej liczby podmiotów gospodarczych (wzrost w okresie 1996–2003, a następnie spadek w latach 2003–2010)

³¹ Pomiaru długości pierzei dokonano na podstawie archiwalnych planów miasta: dla 1996 r. – „Nowy Książkowy plan Warszawy”, skala 1:20 000, Warszawa 1997; dla 2003 r. – „Atlas Warszawa i okolice”, skala 1:20 000, Warszawa 2003; dla 2010 r. – serwis internetowy Google Maps.



Rys. 3. Liczba podmiotów/1 km pierzei (linia ciągła – wszystkie badane ulice łącznie)

Źródło: Opracowanie własne.



Rys. 4. Dynamika liczby podmiotów/1 km pierzei (linia ciągła – wszystkie badane ulice łącznie)

Źródło: Opracowanie własne.

(rys. 4). Wśród badanych ciągów ulicznych najwyższą dynamiką (zwłaszcza w latach 1996–2003) odznaczały się ulice o wysokich wartościach liczby podmiotów/1 km pierzei (ul. Chmielna i Al. Jerozolimskie), a także ul. Mokotowska. Pamiętając o problemach z aktualnością bazy REGON, wysokie przyrosty liczby podmiotów można wiązać w tych wypadkach z intensywnymi przekształceniami funkcjonalnymi wspomnianych ulic (zastępowanie likwidowanych podmiotów przez nowe firmy).

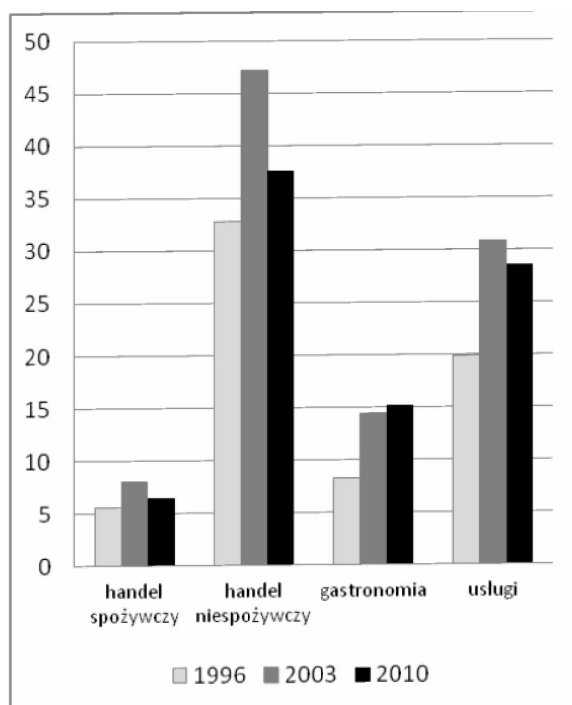
Jednocześnie uwagę zwracają dwa ciągi uliczne o odmiennej od pozostałych ulic dynamice wskaźnika intensywności działalności gospodarczej. Są to Al. Jana Pawła II i ul. Targowa, a więc ulice o względnie niewielkich wartościach tego współczynnika we wszystkich trzech badanych latach. Zmiany liczby podmiotów/1 km pierzei były w ich wypadku stosunkowo nieduże i to zarówno przyrosty w okresie 1996–2002, jak i spadki w okresie 2003–2010. Zwłaszcza w tym drugim okresie zmiany liczby podmiotów/1 km pierzei były znacznie niższe niż w wypadku pozostałych ulic. Może to wskazywać na względnie niewielkie przekształcenia funkcjonalne tych ciągów ulicznych. Szczególnie zaskakujące jest to w przypadku Al. Jana Pawła II, która w badanym okresie ulegała dynamicznym przeobrażeniom urbanistycznym związanym z rozwojem funkcji biurowych³². Wyjaśnienie takiego obrazu zjawiska przynosi szczegółowa analiza branżowa podmiotów zlokalizowanych przy poszczególnych ulicach handlowych. W wypadku Al. Jana Pawła II i ul. Targowej brak wyraźnego zmniejszenia liczby podmiotów w okresie 2003–2010 (obserwowanego w przypadku pozostałych ulic) był wynikiem przede wszystkim bardzo dużego przyrostu liczby placówek bankowych. O ile w wypadku pierwszej z ulic wiązać go można z przyrostem powierzchni biurowych na tym obszarze i specjalizacją funkcjonalną tej części miasta w kierunku usług finansowych, o tyle w wypadku ul. Targowej wysoka liczba nowo otwartych placówek bankowych związana była raczej z brakiem alternatywnych lokalizacji dla tego typu usług po prawej stronie Wisły.

Wśród badanych ulic zdecydowanie najbardziej niekorzystną sytuacją pod względem dynamiki liczby podmiotów (poziomu przedsiębiorczości) cechowała się natomiast ul. Marszałkowska, która w latach 1996–2003 odnotowała wprawdzie umiarkowany przyrost wartości tego wskaźnika, ale już w okresie 2003–2010 spadek wartości tego parametru był w jej wypadku najwyższy wśród wszystkich badanych ulic. W rezultacie oznaczało to także najmniejszy wśród badanych ciągów ulicznych przyrost wartości wskaźnika intensywności gospodarczej w całym badanym okresie (1996–2010).

Oprócz prześledzenia dynamiki współczynnika intensywności działalności go-

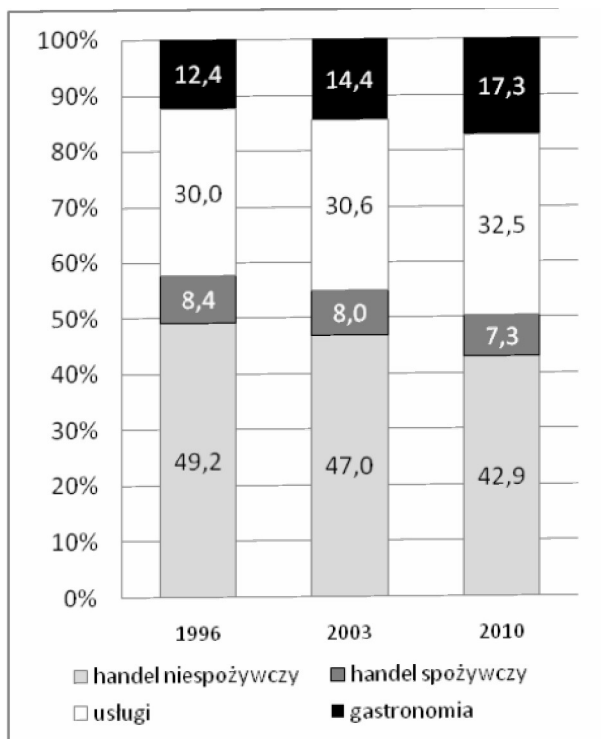
³² P. Śleszyński, *Delimitacja centrum...*; idem, *Kształtowanie się...*

spodarczej w podziale na poszczególne ulice, analogiczną analizę wykonać można dla różnych branż (rys. 5). Wśród czterech podstawowych branż zdecydowanie największą liczbą podmiotów charakteryzował się handel, w tym zwłaszcza niespożywczy. W tym przypadku wartości wskaźnika były 4-krotnie większe niż w dla gastronomii i aż 7-krotnie wyższe niż w wypadku handlu spożywczego. Niemal wszystkie wyróżnione branże cechowały się ponadto taką samą dynamiką wartości wskaźnika intensywności jak wszystkie podmioty gospodarcze ogółem, tzn. przyrost w pierwszym okresie (1996–2003), a następnie spadek w latach 2003–2010. Wyjątkiem od tej reguły była branża gastronomiczna, która odnotowała stały wzrost liczby podmiotów gospodarczych w przeliczeniu na 1 km pierzei. Choć w latach 2003–2010 wzrost ten był znacznie mniejszy niż w okresie poprzednim, to jednak sam fakt, że branża ta cechowała się stałą dodatnią dynamiką świadczy o intensywnym rozwoju tego rodzaju działalności. Należy także zwrócić uwagę na względnie wysoki (w porównaniu z wartościami wyjściowymi) spadek wartości współczynnika intensywności działalności gospodarczej w latach 2003–2010 w wypadku handlu spożywczego.



Rys. 5. Liczba podmiotów gospodarczych/1 km pierzei w podziale na branże

Źródło: Opracowanie własne.



Rys. 6. Dynamika struktury branżowej badanych ulic handlowych

Źródło: Opracowanie własne.

Odzwierciedleniem opisanych wyżej przekształceń jest uśredniona struktura branżowa wszystkich badanych ulic (rys. 6). Charakteryzowała się ona we wszystkich trzech badanych latach przewagą sklepów, w tym zwłaszcza niespożywczych. Jednocześnie tylko ta grupa podmiotów (sklepy – spożywcze i niespożywcze) odnotowała systematyczny spadek udziału w strukturze branżowej analizowanych ciągów ulicznych. Łącznie udział handlu zmalał z ponad 57% w 1996 r. do 50% w 2010 r. Udział działalności usługowych wśród podmiotów zlokalizowanych przy badanych ulicach handlowych oscylował wokół 30% z tendencją wzrostową, wyraźną zwłaszcza w latach 2003–2010. Zdecydowanie największym wzrostem udziału (z 12% do 17%) charakteryzowały się natomiast placówki gastronomiczne, których udział był jednocześnie około dwukrotnie mniejszy niż placówek usługowych.

Uzyskane wyniki wskazują zatem na malejące znaczenie handlu, zwłaszcza spożywczego oraz rosnącą rolę gastronomii, zarówno w wymiarze względnym, jak i bezwzględnym. Są to tendencje zgodne z opisanymi w literaturze przed-

miotu i przytoczonymi na początku artykułu rezultatami wcześniejszych badań przekształceń funkcjonalnych polskich ulic handlowych. Zmiany te manifestują się przede wszystkim spadkiem znaczenia funkcji obsługi lokalnych mieszkańców na rzecz handlu i usług wyspecjalizowanych oraz podmiotów nastawionych na obsługę turystów (przede wszystkim gastronomia).

Bardziej szczegółowa analiza przekształceń funkcjonalnych w podziale na poszczególne ulice handlowe wskazuje, iż w większości przypadków powielają one opisane wyżej zmiany struktury branżowej dla całego zbioru badanych ciągów ulicznych łącznie. Jednocześnie na tym tle wyraźnie uwidacznia się postępująca specjalizacja ul. Nowy Świat w kierunku gastronomii (dwukrotny wzrost udziału z 17% do 34%), przede wszystkim kosztem handlu niespożywczego (spadek z 50% do 33%). Wskazuje to na rosnące nastawienie tego ciągu ulicznego na obsługę turystów, co wynika w dużej mierze z opisanych wcześniej przekształceń jego tkanki fizycznej (modernizacja, poszerzenie chodników, częściowe zamknięcie dla ruchu kołowego) oraz funkcji w strukturze przestrzennej miasta. Podobne zmiany funkcjonalne, ale w mniejszej skali, charakteryzowały również ul. Kruczą (wzrost udziału gastronomii z 12% do 20% i spadek udziału handlu niespożywczego z 42% do 34%). W tym wypadku jednak nie towarzyszyły im tak znaczące jak przy ul. Nowy Świat przeobrażenia w warstwie fizycznej.

Rosnący udział branży gastronomicznej odnotowała w badanym okresie także ul. Chmielna, która jednak nadal, mimo spadku o blisko 10 punktów procentowych, cechowała się najwyższym wśród wszystkich ulic udziałem sklepów niespożywczych (54% w 2010 r.). Ulica ta, choć w międzynarodowych raportach branżowych utraciła już rangę głównej ulicy handlowej Warszawy, nadal jest najbardziej „handlową” ulicą stolicy (przynajmniej pod względem struktury branżowej). Jednocześnie, w przeciwieństwie do Nowego Świata, zarówno fatalny w niektórych wypadkach stan techniczny budynków zlokalizowanych przy ul. Chmielnej, jak i problemy z utrzymaniem porządku sprawiają, że nie stanowi ona przestrzeni atrakcyjnej pod względem turystycznym, czy też przyjaznej przestrzeni publicznej. Malejące znaczenie ul. Chmielnej jako głównej ulicy handlowej stolicy widoczne jest także w przejściu przez Nowy Świat miana najdroższej i najważniejszej ulicy handlowej Warszawy (w międzynarodowych porównaniach przygotowywanych przez firmę Cushman & Wakefield Polskę do 2008 r. reprezentowała ul. Chmielna, zaś od 2009 r. ul. Nowy Świat).

W zestawieniu struktury branżowej badanych ulic handlowych zwraca także uwagę stosunkowo wysoki udział handlu spożywczego przy ul. Targowej, wskazujący na większe niż w przypadku pozostałych ciągów ulicznych nastawienie zlokalizowanych przy niej podmiotów na obsługę lokalnych mieszkańców. Wyrażna specjalizacja w kierunku usług w przypadku Al. Jana Pawła II wynika natomiast

z wysokiego udziału usług edukacyjnych oraz placówek bankowych. Może to być związane z intensywnym rozwojem na tym obszarze obiektów biurowych.

Ulicą o zdecydowanie najbardziej stabilnej strukturze branżowej była ul. Marszałkowska. Należy także podkreślić, że udział podmiotów gospodarczych poszczególnych kategorii był w jej przypadku niemal identyczny jak średnia dla wszystkich badanych ulic w 1996 r. Może to wskazywać na zastój tego ciągu ulicznego, coraz bardziej tracącego znaczenie jako ulicy handlowej na rzecz funkcji komunikacyjnej.

Zakończenie

Podsumowując wyniki przeprowadzonych analiz, należy podkreślić, że w przekształceniach funkcjonalnych głównych ulic handlowych Warszawy odzwierciedlenie znalazł obserwowany także w innych polskich miastach trend do zastępowania handlu i usług niższego rzędu przez placówki wyspecjalizowane, oferujące artykuły wyższego rzędu, z asortymentem skierowanym w dużej mierze do klientów zamożniejszych oraz turystów. Szczególnie dynamicznie rozwijała się branża gastronomiczna, a także – w przypadku niektórych ulic – placówki bankowe. Wśród obserwowanych przekształceń funkcjonalnych głównych stołecznych ulic handlowych zwraca uwagę przede wszystkim rosnąca specjalizacja ul. Nowy Świat w kierunku branży gastronomicznej, a zatem w kierunku oferty nastawionej na turystów. Widoczny był też spadek znaczenia ul. Chmielnej, pozostającej nadal ulicą o najbardziej handlowym charakterze, a także ul. Marszałkowskiej, w coraz większym stopniu pełniącej funkcje arterii, a nie ulicy handlowej.

Badania przekształceń funkcjonalnych ulic handlowych miasta pozwalają prześledzić nie tylko zmiany, jakie dokonują się w jego krajobrazie handlowym i usługowym, ale także stanowią ważny element identyfikacji przeobrażeń całej struktury funkcjonalnej organizmu miejskiego. W Polsce szczególnie intensywne przeobrażenia w tym zakresie miały miejsce po 1989 r. i były wynikiem zarówno przemian ustrojowych i transformacji społeczno-gospodarczej, jak i modernizacji sektora handlowego i usługowego oraz zmiany funkcji obszarów centralnych miasta. Jednocześnie badania tego typu napotykają na dość znaczące trudności związane z ograniczoną dostępnością danych oraz ich jakością.

W obliczu rosnącej konkurencji coraz bardziej popularnych wśród konsumentów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych pozycja ulic handlowych na handlowej mapie miasta wydaje się być zagrożona. W Warszawie zjawisko to nie jest jeszcze tak wyraźne, przede wszystkim z uwagi na wciąż wysoką atrakcyjność ulic handlowych dla najemców (także sieciowych), wynikającą w dużej

mierze ze stosunkowo niewielkiej dostępności wolnych nowoczesnych powierzchni handlowych. W perspektywie kilku najbliższych lat sytuacja ta jednak ulegnie najprawdopodobniej zmianie (w związku z planowaną lub już realizowaną budową nowych i rozbudową istniejących wielkopowierzchniowych obiektów handlowych), stawiając przed władzami miejskimi pytanie o rolę, jaką w strukturze funkcjonalnej miasta mają pełnić ulice handlowe. Są one bowiem nie tylko obszarami koncentracji działalności gospodarczej, ale także przestrzeniami publicznymi kształtującymi wizerunek miasta. Odpowiedzi na to pytanie udzielić można jedynie w oparciu o spójną strategię rozwoju przestrzennego całego obszaru miejskiego, a w szczególności funkcji handlowej. Nieodłącznym elementem takiej strategii (czy też szerzej polityki) powinna być rzetelna diagnoza dotychczasowych procesów w tym obszarze, przeprowadzona w oparciu o wysokiej jakości dane obejmujące odpowiedni zakres przestrzenny i czasowy.